



LE FIRST – NEUILLY-SUR-SEINE (92)
Droits photo : Becker Photos – Solange Becker

2019

SCPI PATRIMMO CROISSANCE / RAPPORT ANNUEL





PATRIMMO CROISSANCE > SOMMAIRE

■ Présentation	p4
> Organes de gestion et de contrôle	p5
> Chiffres clés	p6
> Le marché de l'immobilier résidentiel	p7
> La démarche ISR de Primonial REIM	p8
■ Rapport de la Société de Gestion	p10
■ Les comptes au 31 décembre 2019	p20
■ Annexe financière	p24
■ Rapport du Conseil de Surveillance	p32
■ Rapports du Commissaire aux Comptes	p34
■ Projets des résolutions	p38
■ Glossaire	p44

Chers Associés,

À l'heure où nous écrivons ces lignes, le monde traverse une crise d'une ampleur et d'une nature inédite. L'Europe est devenue l'un des épicentres de la pandémie du Covid-19, qui s'est traduite par des politiques de confinement extrêmement contraignantes pour les producteurs et les consommateurs. Le coronavirus a plongé l'économie mondiale en récession pour l'année 2020 et les marchés financiers ont subi un effondrement brutal.

L'impact sur les activités économiques dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise mais aussi de la capacité de résistance de chacun des secteurs.

Valeur refuge et investissement long terme, l'immobilier a démontré au cours de l'Histoire sa capacité à résister à des crises économiques majeures. Toutefois, tous les marchés et secteurs immobiliers n'offrent pas la même résilience face à une crise. Il en est de même des actifs, qui selon leur localisation et la qualité des locataires en place, seront exposés différemment.

Chez Primonial REIM, nous avons construit dès l'origine, nos politiques d'investissement immobilier et notre allocation d'actifs pour faire face à des chocs économiques significatifs, grâce notamment à une très grande sélectivité de nos investissements.

La taille de nos SCPI, l'exposition géographique diversifiée de leur patrimoine, associées à la qualité du sous-jacent sont des forts facteurs de résilience. Nos SCPI bénéficient par ailleurs, d'une forte mutualisation du risque locatif, réparti sur un nombre élevé de contreparties, exerçant des activités économiques dans divers secteurs. Au regard du contexte, aujourd'hui plus que jamais, les stress tests que nous effectuons sur l'ensemble de nos fonds et les analyses du département Recherche de Primonial REIM, nous confortent dans les choix stratégiques que nous faisons.

Protéger l'épargne de nos clients qui utilisent les SCPI et garder la confiance de nos épargnants, c'est notre raison d'être.

Certes, les incertitudes liées au contexte ne permettent pas d'appréhender toutes les conséquences de la crise que nous traversons. Toutefois, au stade actuel de notre analyse, nous sommes confiants, compte tenu de la forte résilience de nos SCPI qui resteront compétitives par rapport à la majorité/grand nombre de placements financiers.

Nous sommes par ailleurs, régulièrement en lien avec chacun des Présidents des Conseils de Surveillance de nos SCPI, pour les tenir informés de l'évolution de la situation.

Enfin, nous poursuivons activement nos processus acquisitifs basés sur une grande sélectivité des investissements et renforcerons l'intégration de critères Environnementaux Sociaux et de Gouvernance dans le pilotage de nos activités, que ce soit pour l'acquisition d'actifs ou la gestion du parc immobilier.

En tant qu'investisseur responsable, nous croyons qu'il est possible de réunir l'objectif d'une performance financière et les objectifs de développement durable. L'immobilier est au cœur de la vie. Il sera en première ligne pour répondre aux problématiques de l'« après-crise » et relever les grands défis qui nous attendent demain.

Chers Associés, durant cette période d'adversité, nous vous souhaitons de prendre soin de vous et de vos proches.

Au nom de toute l'équipe de Primonial REIM, je vous remercie de votre confiance.

Stéphanie Lacroix, Directeur Général de Primonial REIM



STÉPHANIE LACROIX,
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PRIMONIAL REIM

PRÉSENTATION

► ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION : PRIMONIAL REIM

Primonial Real Estate Investment Management (Primonial REIM) est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Son siège social est situé au 36, rue de Naples – 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124.

Primonial REIM a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11000043. En tant que Société de Gestion de fonds d'investissements alternatifs, Primonial REIM a obtenu son agrément au titre de la Directive AIFM 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

SCPI PATRIMMO CROISSANCE

PATRIMMO CROISSANCE est une Société Civile de Placement Immobilier créée le 12 août 2014. Le dernier visa AMF a été obtenu le 31 octobre 2014 sous le numéro 14-31.

Le gérant de PATRIMMO CROISSANCE est la Société de Gestion Primonial REIM.

PATRIMMO CROISSANCE est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 804 046 779.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

SCI PRIMONIAL CAPIMMO, Président

PREIMIUM

Valéry Bordes

Stéphane Vidal

Thierry Abihdana

SURAVENIR

Olivier Devismes

DIRECTOIRE

Grégory Frapet, Président

Stéphanie Lacroix, Directeur Général

Tristan Mahaut, Secrétaire Général

CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2019)

Laurent Fléchet, Président

Stéphane Vidal, Vice-Président

Laurent Mogno

Valéry Bordes

Guy Charlot

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Deloitte & Associés

Titulaire

BEAS

Suppléant

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

CACEIS Bank

Tous les montants indiqués dans ce rapport annuel sont exprimés en euros.

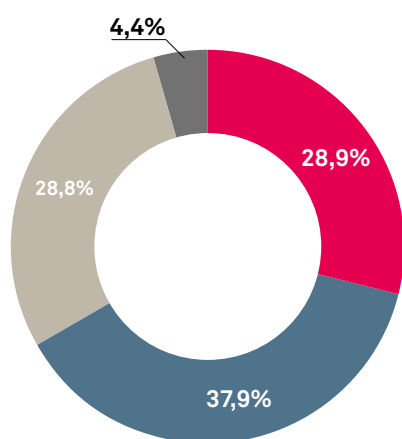
CHIFFRES CLÉS

La SCPI Patrimmo Croissance a été créée le 12 août 2014 pour une durée statutaire de 99 ans. Patrimmo Croissance est une SCPI à capital variable investie en immobilier résidentiel.

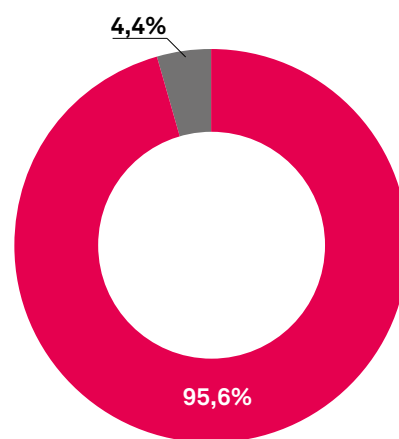
	31/12/2019	31/12/2018
Nombre d'associés	859	621
Nombre de parts au capital	156 702	126 929
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	29 773	20 497
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	82 462 977,19	64 756 935,79
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	83 352 874,78	65 058 372,97
Valeur comptable	70 773 427,91	55 666 770,81
Valeur de réalisation	82 314 150,73	64 663 994,81
Valeur de reconstitution	99 646 970,41	78 289 467,00
Capitalisation	96 462 617,00	74 413 396,00
Résultat par part ⁽¹⁾	(0,41)	(0,84)
Distribution par part au titre de l'année ⁽¹⁾	0,00	0,00
Report à nouveau par part ⁽¹⁾	(2,64)	(2,72)
Surface en m ²	22 243,00	18 473,00
Nombre de lignes du patrimoine	44	39
Prix de souscription	615,58	586,26
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	541,96	516,14
Nombre de parts en attente de cession	-	-

(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (% DE LA VALEUR VÉNALE)



■ Paris
■ Région parisienne
■ Province



■ Résidentiel
■ Parts SCPI

Le point marché est pour information.
Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné
et ne constituent pas un conseil en investissement.

Pour votre information, le point sur les marchés immobiliers a été rédigé antérieurement aux événements liés au COVID-19. Vous trouverez ci-dessous des éléments complémentaires sur l'environnement économique compte tenu du contexte actuel.

Alors que les tensions commerciales semblaient s'apaiser entre les États-Unis et la Chine, c'est un virus, le COVID-19, qui a déstabilisé l'ensemble de l'économie mondiale pour 2020. Avec l'augmentation constante du nombre de personnes infectées et des mesures de quarantaine pour 3,9 milliards d'êtres humains, cela préfigure l'ampleur de la crise que de nombreux pays vont devoir traverser. Pour Thierry Breton, commissaire européen au Marché intérieur, « cette crise est un accélérateur des mutations du monde, de notre manière de vivre, de produire, à l'ère de la numérisation de la société ». Si cette crise ne préfigure pas la fin de la mondialisation selon le commissaire, elle obligera à repenser les chaînes de valeurs mondiales et la relocalisation de certaines industries critiques, notamment dans le domaine de la santé.

► LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'expansion mondiale a connu un trou d'air en 2019. Alors que la croissance mondiale avait culminé à près de 4,0 % en 2017, puis 3,6 % en 2018, elle ne dépassera pas les 3,0 % en 2019 selon les dernières estimations. Durant les derniers mois de l'année, l'économie mondiale était décrite comme étant en proie à un ralentissement synchronisé et le renforcement des incertitudes du contexte économique augurait un repli de la croissance en 2020. Toutefois, certains risques semblent peu à peu se dissiper. Ainsi, la signature de la « phase 1 » d'un accord commercial entre les États-Unis et la Chine présage une trêve dans la guerre commerciale que les deux puissances se livrent depuis 2018. Beijing s'est ainsi engagée à acheter pour 200 milliards de dollars de produits agricoles américains, ce qui inquiète Bruxelles qui pourrait être lourdement pénalisée dans son accès au marché chinois. L'Union Européenne a fait part de sa volonté de saisir l'OMC en cas de « distorsions commerciales ».

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Record des ventes de logements anciens en 2019. Le nombre de transactions de logements anciens (cumulées sur un an) a progressé pour s'établir à 1 059 000 ventes au troisième trimestre 2019 (+4,4 % en cumul annuel t/t n-1). Les prix des logements (+3,2 % sur un an) ont poursuivi sur un rythme dynamique en Île-de-France (+3,5 %) et en Province (+2,9 %) au cours des 9 premiers mois de l'année. De fortes hausses ont été constatées à Lyon (+11,0 %), Nantes (+9,5 %), Paris (+8,0 %), Toulouse (+7,3 %) ou encore Marseille (+3,5 %) pour les principales métropoles françaises en 2019. Après des années de forte croissance, certaines villes comme Bordeaux (+0,9 %) ou Nice (-0,9 %) marquent le pas.

Nouvelles tensions sur le marché du neuf : les ventes reculent. Avec 409 800 mises en chantier lancées en 2019 (novembre 12 mois glissants), la construction de logements neufs a confirmé une tendance à la baisse (-3,3 %) au cours des 12 derniers mois. Les mises en vente des promoteurs immobiliers à destination des particuliers reculent fortement par rapport au troisième trimestre 2018 (-20,2 %). Les réservations se replient sur le segment individuel (-2,6 %) et demeurent plutôt stables dans le collectif (-0,8 %). À l'inverse, les prix des logements neufs ont continué d'augmenter

sur un an (+3,5 %) même si la tendance est moins forte de trimestre en trimestre (+2,0 % t2/t1 2019).

Pression à la baisse sur les taux de crédit immobilier. Le taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat (à long terme et à taux fixe) a continué de baisser et s'est positionné à 1,20 % en novembre 2019 (-44 points en un an). La volonté de la BCE de maintenir inchangés ses taux directeurs en 2020 devrait contenir le taux des crédits à l'habitat à des niveaux bas dans les prochains mois en France. Si ce niveau plancher des taux d'emprunt a permis à de nombreux ménages de concrétiser leur projet immobilier, le risque de surendettement s'est mécaniquement accru. Le HCSF (Haut Commissariat à la Stabilité Financière) a émis des recommandations prudentielles sur la durée des prêts (25 ans au maximum) et le taux d'effort des ménages (33 % maximum). Toutefois, plus que le risque massif d'incapacité des ménages à rembourser, c'est le risque de ralentissement général du niveau de consommation qui préoccupe les autorités.

Après une année exceptionnelle en 2018, le marché de l'investissement institutionnel est en baisse en 2019 mais reste bien orienté comparativement à la moyenne décennale.

Le marché du résidentiel en bloc destiné aux institutionnels a totalisé 1,5 milliards d'euros d'investissements en 2019 après une année 2018 record avec la signature de deux transactions supérieures à un milliard d'euros. Alors que les loyers plafonnés ont fait leur retour à Paris en 2019, les taux de rendement *prime* sont compris entre 2,0 % et 3,0 % pour le résidentiel parisien et entre 3,0 % et 6,0 % en province. Parmi les transactions marquantes de 2019, on retiendra l'acquisition par Primonial REIM d'un portefeuille mixte de 14 350 m² de logements, commerces et bureaux à Lyon pour 85 millions d'euros auprès d'ADIA.

MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont collecté en 2019 un montant historique de 8,5 milliards d'euros. Il représente 13 % de la capitalisation du secteur qui s'établit à 65,2 milliards d'euros. L'année 2019 marque donc une nouvelle étape dans la croissance accélérée de l'encours de SCPI, dont la capitalisation s'élevait à 33 milliards d'euros en 2015... Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché 2019 atteint en moyenne 4,4 %, en légère hausse par rapport à 2018.

Cette croissance, sensible notamment sur le segment de la distribution en assurance vie, s'explique par la prolongation d'un environnement de taux bas, qui place le rendement des SCPI en très bonne position dans la hiérarchie des placements, marquée en 2019 par la baisse de la rémunération du fonds euros et du Livret A, et par une année 2018 difficile pour le marché actions.

La démocratisation du placement SCPI obéit à des fondamentaux qui devraient rester valables sur le long terme.

Dans un contexte de crise du financement des retraites, et en l'absence de véritables fonds de pension, l'immobilier collectif apparaît comme l'un des moyens de capitalisation les plus attractifs pour les français.

Source des données chiffrées : ASPIM-IEIF, Oxford Economics, RCA, Banque de France, Meilleurs Agents, Notaire-INSEE, RCA, Soes et Sitadel.

LA DÉMARCHE ISR DE PRIMONIAL REIM

Responsabilité Sociale de l'Entreprise

En tant qu'acteur majeur de l'épargne immobilière en France, Primonial REIM est pleinement conscient de la nécessaire prise en compte des Enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. Ainsi, la politique dite RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) de Primonial REIM repose sur la prise en compte de 4 dimensions complémentaires.

1. AGIR POUR LA PLANÈTE

Les bâtiments tertiaires sont parmi les premiers consommateurs d'énergie. La nécessaire décarbonation de l'immobilier – et d'abord des actifs existants – nous invite à mettre en place les indicateurs et les actions positives pour l'environnement, et à ne pas conforter l'étalement urbain. Notre démarche est tournée vers le développement durable dès l'acquisition et dans la gestion du patrimoine existant. Une attention particulière est portée à l'amélioration de la qualité intrinsèque des bâtiments. Nous investissons prioritairement dans des immeubles performants, répondant aux attentes de nos locataires en matière de performances environnementales, d'efficacité des espaces, de confort d'utilisation. L'amélioration des performances énergétiques et environnementales de nos immeubles, en vue d'apporter des économies mais aussi plus de bien-être pour nos locataires, est l'une de nos priorités. Nous engageons des programmes de maintenance et de rénovation de notre parc qui intègrent systématiquement les enjeux d'Hygiène, de Santé et d'Environnement (dits « enjeux HSE »). À l'acquisition, nos due diligences s'attachent à définir les budgets nécessaires aux éventuels travaux à mettre en œuvre sur les actifs visés.

2. AGIR POUR NOS VILLES

L'immobilier est le lieu où nous devons relever le défi de la mixité, qu'elle soit sociale ou générationnelle. Les tensions sociales nous invitent à contribuer à une métropolisation plus inclusive. C'est le sens de notre investissement en logement intermédiaire. L'offre locative intermédiaire est concentrée sur les zones « en tension foncière » (dont l'offre est inférieure à la demande locative) et se caractérise par des loyers plafonnés, à des conditions de ressources plus élevées que celles du logement social. Ainsi les familles des classes moyennes, qui ne peuvent plus se loger convenablement dans le parc privé de certaines métropoles, peuvent accéder aux

centres-villes et y garantir une meilleure mixité sociale. Avec la SCPI Patrimmo Croissance, Primonial REIM a été la première Société de Gestion à créer un véhicule d'investissement en logement social et intermédiaire destiné au grand public. De même, certains investissements de Primonial REIM, tels que le portefeuille « Rue de la République » à Marseille, s'inscrivent dans une perspective de redéveloppement social et territorial, en partenariat avec les acteurs publics et privés locaux.

3. AGIR POUR L'HUMAIN

Au-delà de leur rôle économique, les entreprises ont un rôle à jouer pour contribuer au bien commun. Elles doivent élaborer des modèles respectueux de la planète et des hommes pour s'inscrire dans une croissance soutenable sur le long terme. L'évolution de nos modes de vie nous conduit à passer plus de 80 % (source Ademe – 2019) de notre temps à l'intérieur de bâtiments. Ce phénomène de société impose aux acteurs immobiliers de faire de la question de la santé, du confort et du bien-être une priorité dans la conception, la construction et l'exploitation des bâtiments, devenus de véritables lieux de vie.

En tant que Société de Gestion immobilière, nous nous employons à faire le lien entre les investissements immobiliers et les attentes de nos parties prenantes. Notre objectif est de créer de la valeur durable pour nos clients, nos collaborateurs, la société en déployant une politique RSE en adéquation avec nos valeurs d'innovation, de performance et d'exigence du service.

Nos engagements vis-à-vis de nos clients investisseurs

Nous appliquons pour nos clients nos principes de transparence, d'éthique et de responsabilité. Nous voulons donner à nos investisseurs toutes les clés pour prendre des décisions éclairées. Nous assurons un reporting personnalisé en fonction de leurs attentes. Nos organes de contrôles internes et externes (département conformité et contrôle interne, gestion des risques, Conseil de Surveillance, Commissaires aux Comptes, ...) veillent à la maîtrise des processus mis en œuvre.

► **Notre action d'employeur responsable.** Le groupe Primonial est signataire de la Charte de la Diversité depuis mai 2018, affirmant son engagement en faveur de la diversité culturelle, ethnique et sociale. Le groupe Primonial a également formalisé ses engagements en signant un accord avec les Organisations Syndicales sur la Qualité de Vie au Travail (QVT). Nous sommes fiers d'avoir obtenu, pour

l'ensemble du Groupe, la seconde place au classement des entreprises de 500 à 999 employés « *Happy at Work* » en 2018. Le siège social de Primonial REIM a été pensé pour favoriser la mobilité et offrir aux équipes un cadre de travail flexible et connecté, s'adaptant aux différents usages au fil de la journée. Le label *WiredScore*, niveau *Silver*, a récompensé ce travail. Nous veillons aussi à créer du lien entre les équipes à travers un programme d'événements internes riches et diversifiés. Nous proposons des séances de sport, de yoga, de massages, des conférences inspirantes par des intervenants externes.

► **Notre engagement fort pour le développement de l'offre immobilière de santé et d'hébergement des seniors.** Nous investissons pour le compte de nos clients dans des murs d'établissements de santé (EHPAD, résidences seniors...) et d'éducation (crèches, écoles, universités...). Nous avons l'ambition de contribuer à combler le déficit de l'offre actuelle tout en répondant aux besoins croissants futurs. Primonial REIM est l'un des premiers investisseurs en immobilier de santé en Europe.

4. AGIR POUR LA SOCIÉTÉ

Depuis la création de la Société de Gestion, nous menons une politique active de mécénat. Les associations parrainées ayant toutes pour point commun d'œuvrer dans le domaine de l'enfance, de la formation, de la santé, secteurs dans lesquels nous nous engageons directement dans le cadre de notre processus d'investissements immobiliers. Nous promovons un mécénat novateur pour que le don devienne la norme. Nous soutenons 3 associations : Fondation des Apprentis d'Auteuil, le réseau d'écoles numériques et inclusives Simplon et l'Hôpital Necker-Enfants Malades AP-HP dont l'un de nos fonds contribue au soutien financier. Au-delà d'un soutien financier direct, les équipes sont mobilisées, lors de différents événements, pour soutenir la collecte de fonds en faveur de ces associations.

Investissement Socialement Responsable

La démarche responsable de Primonial REIM a été formalisée dans une **charte ISR** en 2018, disponible sur notre site www.primonialreim.com. Celle-ci a permis de cartographier les enjeux ESG les plus significatifs pour Primonial REIM et ses principaux clients investisseurs et locataires, au sein d'une **matrice de matérialité extra-financière**.

Depuis juillet 2019, **Primonial REIM est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)** définis par le Secrétaire Général des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

En 2019, conformément à son plan d'actions, Primonial REIM a mis en place une démarche d'Investissement Socialement Responsable (dite « démarche ISR ») pour intégrer des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (dits « critères ESG ») à sa politique d'investissement et de gestion.

Cette démarche s'est traduite par :

- la mise en place d'une démarche volontaire d'« énergie management » sur 80 actifs de bureaux. Elle permet de centraliser sur une plateforme les consommations d'énergie au jour le jour, pour chaque locataire. Ainsi les usages énergétiques font l'objet d'une mesure et d'une discussion dans le cadre de la relation bailleur/preneur, et permettent de trouver des solutions d'optimisation ;
- la production d'une grille de notation des actifs immobiliers, comprenant 90 indicateurs Environnementaux, Sociaux ou de Gouvernance. La grille de notation ESG de Primonial REIM recouvre les catégories suivantes : intégration du bâtiment à son territoire, intégration des risques environnementaux, qualités propres au bâtiment, gestion technique du bâtiment, services aux occupants, flexibilité des espaces et du bâtiment, relations entre parties prenantes. Cette grille a vocation à s'appliquer à toutes les nouvelles acquisitions de Primonial REIM. Elle permet de documenter l'état de l'actif au regard de ces critères, dès la phase d'analyse de l'investissement ;
- les actions de Primonial REIM s'inscrivent dans la perspective du décret tertiaire (n° 2019-771 du 23 juillet 2019, entré en vigueur au 1^{er} octobre 2019), qui fixe des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments non résidentiels de plus de 1 000 m².

Le déploiement opérationnel de ces démarches dans la gestion quotidienne des actifs et des fonds s'accélérera en 2020 et se poursuivra dans les prochaines années.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



DOMAINE DE ROSE – SANARY-SUR-MER (83)
Droits photo : PERL

► RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

RAPPEL DES OBJECTIFS DE GESTION

Patrimmo Croissance, SCPI de type « immobilier résidentiel » présente un caractère d'innovation introduit par la loi Alur (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) promulguée le 24 mars 2014 et complétée du Décret d'application du 5 septembre 2014, qui permettent aux SCPI de mettre en œuvre une politique d'investissement visant à constituer un patrimoine immobilier principalement résidentiel, dans le cadre de l'acquisition de la nue-propriété d'actifs démembrés.

Patrimmo Croissance investit ses capitaux pour procéder à l'acquisition, en nue-propriété, d'un patrimoine affecté principalement à la location dans le logement social et intermédiaire. Ces acquisitions pourront porter sur des immeubles construits ou à construire en état futur d'achèvement (VEFA) et être réalisées directement, ou par l'intermédiaire de sociétés de personnes répondant aux dispositions des articles L. 214-115-2 et R. 214-156 du Code monétaire et financier. L'usufruit est acquis par des entités autorisées à être bailleur social.

L'objectif de gestion de la SCPI est de capitaliser la performance potentielle correspondant au remembrement de l'usufruit et de la nue-propriété des actifs immobiliers sous-jacents corrigée des éventuelles plus ou moins-values constatées lors de la valorisation annuelle des actifs immobiliers sous-jacents et réalisées lors de la vente desdits actifs.

Par ailleurs, Patrimmo Croissance pourra investir directement ou indirectement dans d'autres actifs immobiliers.

Mesdames, Messieurs,

La capitalisation de Patrimmo Croissance a atteint 96 462 617 euros au 31 décembre 2019. La collecte nette sur l'exercice s'élève à 17 844 999 euros. Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité des parts de votre SCPI a donc été assurée.

Conformément à sa stratégie d'investissement, Patrimmo Croissance a investi, dans le cadre de démembrements temporaires, dans la nue-propriété de lots résidentiels sociaux ou intermédiaires. L'usufruit des biens est acquis, par ailleurs, par des bailleurs sociaux avec lesquels votre SCPI a conclu une convention de démembrement.

Patrimmo Croissance a acquis au cours de l'exercice la nue-propriété de 53 lots dans 5 programmes résidentiels, pour un montant global de 13 millions d'euros hors taxes et hors droits.

Parmi ces acquisitions on peut citer celle de 7 lots de nue-propriété à Sanary-sur-Mer (Var – livraison 3^e trimestre 2020), de 4 lots de nue-propriété à Annemasse (Haute-Savoie) et de 8 lots à Villeneuve d'Ascq (Nord – livraison 2^e trimestre 2021). L'ensemble de ces acquisitions s'élève à 4,1 millions d'euros et représentent plus de 1 485 m².

Ces acquisitions illustrent la volonté de Primonial REIM d'investir sur des communes ou des métropoles résidentielles, présentant une qualité d'accueil des familles et de desserte des transports.

Au 31 décembre 2019, Patrimmo Croissance détient 44 actifs situés dans 30 communes parmi lesquelles Paris, Bordeaux, Nice, Levallois-Perret, Lyon, Antibes, La Ciotat et Wasquehal, pour une surface locative de près de 22 243 m².

La valorisation de votre patrimoine par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France a débouché sur une valeur de reconstitution de 635,90 euros par part. Ce chiffre doit être rapproché du prix de souscription de votre SCPI, qui a augmenté de 586,26 euros à 615,58 euros au cours de l'exercice. Conformément à la réglementation applicable aux SCPI, il se situe dans la fourchette de +/- 10 % autour de la valeur de reconstitution.

Le résultat comptable de votre SCPI au 31 décembre 2019 est non significatif (- 57 126,75 euros). À ce titre, nous vous rappelons que Patrimmo Croissance n'a pas vocation à distribuer un revenu mais à générer des plus-values à long terme, à travers l'évolution mensuelle de sa valeur de part.

L'assemblée générale annuelle 2020 sera l'occasion de présenter aux associés une proposition de modernisation des statuts afin de permettre la convocation et le vote électronique en assemblée générale. Chaque associé sera contacté individuellement par la Société de Gestion afin d'exprimer son souhait d'être convoqué en assemblée générale par courrier électronique, et de voter par voie électronique.

La Société de Gestion invite les associés à voter en faveur de ces résolutions, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

La Société de Gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Patrimmo Croissance détient, au 31 décembre 2019, un patrimoine immobilier réparti sur 44 actifs représentant 321 lots en nue-propriété.

L'ensemble de ces actifs représente une surface de 22 243 m².

La valeur vénale du patrimoine immobilier direct et indirect de Patrimmo Croissance s'élève à 82 462 978 euros (participations immobilières valorisées à l'actif net réévalué).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2019

	RÉSIDENTIEL	PARTS SCPI	TOTAL
Paris	28,9 %	0,0 %	28,9 %
Région parisienne	37,9 %	0,0 %	37,9 %
Province	28,8 %	0,0 %	28,8 %
Parts SCPI	0,0 %	4,4 %	4,4 %
TOTAL	95,6 %	4,4 %	100,0 %

ÉVOLUTION DES VALEURS VÉNALES

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier direct de Patrimmo Croissance s'élève au 31 décembre 2019 à 78 823 620 euros. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France.

SITUATION LOCATIVE

Patrimmo Croissance investit ses capitaux pour procéder à l'acquisition, en nue-propriété, d'un patrimoine affecté principalement à la location dans le logement social et intermédiaire. L'usufruit est acquis par des bailleurs sociaux durant la période de démembrement. Patrimmo Croissance, de par ses stratégies d'investissement et de gestion, n'a pas vocation à gérer de locataire.

BAILLEUR SOCIAL USUFRUITIER	VILLE	BÂTIMENT – ADRESSE	CLÉ DE RÉPARTITION	DURÉE DÉMEMBREMENT	DATE D'ACQUISITION
SA HLM IRP	Vélizy-Villacoublay (78)	Happy Velizy – 3, avenue Morane Saulnier	56,4 %	17 ans	28/11/2014
Vilogia	Le Perreux-sur-Marne (94)	Villa Positano II – 59 bis, avenue Ledru-Rollin	61,4 %	15 ans	14/12/2014
Logiseine	Rouen (76)	Futur'en Seine – Rue Amédée Dormoy	56,0 %	17 ans	16/12/2014
Logiseine	Rouen (76)	Riva – Rue Amédée Dormay	60,0 %	15 ans	16/12/2014
Groupe Promologis	La Ciotat (13)	Les Terrasses de Figuerolles	60,0 %	15 ans	30/12/2014
Phocéenne d'habitations	Nice (06)	West Park – Bd. Maître Maurice Slama	55,5 %	18 ans	30/12/2014
Alliade Habitat	Villeurbanne (69)	Urban Eden – 61, rue Anatole France	63,0 %	15 ans	30/12/2014
Erilia	Le Rouret (06)	Pierres de Provence – Route de Nice	58,0 %	18 ans	26/01/2015
Vilogia	Mérignac (33)	Jeu de Paume – 369, avenue de Verdun	60,0 %	16 ans	24/02/2015
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Levallois Perret (92)	Renaissance – 121-125 bis, rue Jean Jaurès	62,6 %	17 ans	03/06/2015
Semcoda	Gex (01)	Castle Park – Rue de Paris	61,6 %	15 ans	26/06/2015
Groupe Promologis	Castelnau le Lez (34)	Madison Avenue – 1 134, avenue de l'Europe	64,0 %	15 ans et 6 mois	29/06/2015
Société Nationale Immobilière	Bordeaux (33)	Le Quadrige – 223, avenue d'Arès	63,0 %	15 ans	01/07/2015
Société Nationale Immobilière	Paris 15 (75)	Parc & Lumière – Rue de la Convention	60,0 %	20 ans	04/11/2015
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Paris 15 (75)	Carré Vaugirard – 86, rue Olivier de Serres	70,0 %	15 ans	14/12/2015
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Levallois Perret (92)	Le Dôme Marjolin – Rue Marjolin – Rue Pierre Brossolette	60,5 %	17 ans	24/12/2015
Société Nationale Immobilière	Paris 15 (75)	15° Art – 8-10, passage de Dantzig	68,0 %	15 ans	28/01/2016
Semcoda	Lyon (69)	Le Parvis des Lumières	65,0 %	15 ans et 6 mois	24/05/2016

.../...

BAILLEUR SOCIAL USUFRUITIER	VILLE	BÂTIMENT – ADRESSE	CLÉ DE RÉPARTITION	DURÉE DÉMEMBREMENT	DATE D'ACQUISITION
Saiem du Moulin à vent	Rueil-Malmaison (92)	Les Terrasses de la Malmaison 1 – 5-7, avenue de Versailles	62,0 %	17 ans	11/07/2016
Saiem du Moulin à vent	Rueil-Malmaison (92)	Les Terrasses de la Malmaison 1 – 5-7, avenue de Versailles	62,0 %	17 ans	11/07/2016
RIVP	Paris 14 (75)	Saint-Jacques – 52 bis, boulevard Saint-Jacques	69,0 %	15 ans	06/03/2017
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Chaville (92)	Villa Dauphine – 491, avenue Roger Salengro	60,0 %	17 ans	16/06/2017
Groupe Plurial	Montévrain (77)	Cœur du Mont – Avenue de la Société des Nations	60,0 %	15 ans	09/08/2017
Erilia	Antibes (06)	Cap Azur – 921 chemin de Saint-Claude	57,0 %	18 ans	28/09/2017
Logirep	Levallois-Perret (92)	L'Arcade – 114-118, rue Louis Rouquier	76,0 %	10 ans	04/12/2017
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Levallois-Perret (92)	La Rotonde – 47-49, rue Jean Jaurès	82,0 %	6 ans 10 mois	18/12/2017
RIVP	Paris 19 (75)	Bolivar Parc – 43-45, av. Simon Bolivar	63,0 %	17 ans	21/12/2017
RIVP	Paris 17 (75)	Carré Pereire – 3-5, rue Guillaume Tell	70,0 %	15 ans	21/12/2017
RLF	Paris 11 (75)	Atelier Saint Antoine – 9-11, rue Charrière	60,0 %	20 ans	28/12/2017
RIVP et SNL	Paris 12 (75)	Carré Daumesnil – 9-11, rue de Toul	60,0 %	20 ans	28/12/2017
Partenord Habitat	Wasquehal (59)	Double You – Rue Vauban	60,0 %	15 ans	29/12/2017
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Colombes (92)	Le Mansart – 3-7, rue Saint Denis	60,0 %	17 ans	25/01/2018
Batigère	Villejuif (94)	Les terrasses d'Aragon – 30, avenue Stalingrad	62,0 %	15 ans	20/04/2018
Nouveau Logis Provençal	Aix-en-Provence (13)	Nouvelles Scènes – 6, boulevard Ferdinand de Lesseps	65,0 %	15 ans	09/10/2018
Caen La Mer Habitat	Caen (14)	Le Domaine de Pégase – Boulevard Aristide Briand	60,0 %	15 ans	09/10/2018
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Fontenay-aux-Roses (92)	Val Verde – 68-74, avenue Paul Langevin	60,0 %	17 ans	09/10/2018
Logiseine	Mont-Saint-Aignan (76)	L'Atik – Avenue du Mont aux Malades	60,0 %	15 ans	13/10/2018
SACVL	Lyon (69)	Le Clos Savaron – 67, rue Henri Gorjus	65,0 %	15 ans et 6 mois	28/12/2018
Hauts de Seine Habitat (OPDH 92)	Neuilly-sur-Seine (92)	Le First – 40, boulevard du Général Leclerc	68,0 %	16 ans	28/12/2018
CDC Habitat	Saint-Maur-des-Fossés (94)	Le Midi – 38-42, avenue du Midi	65,0 %	15 ans	16/05/2019
CDC Habitat	Paris 16 (75)	Chernoviz – 9 bis, rue Chernoviz	65,0 %	15 ans	05/07/2019
Norevie (Groupe Arcade)	Villeneuve-d'Ascq (59)	Le Liseré – Allée des Mannequins	63,0 %	15 ans	12/12/2019
Le Nouveau Logis Provençal	Sanary-sur-Mer (83)	Domaine de Rose – 1 700, ancien chemin de Toulon	65,0 %	15 ans	12/12/2019
Semcoda	Annemasse (74)	Le Concorde – 13, rue de Genève	58,0 %	15 ans et 6 mois	27/12/2019

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

Patrimmo Croissance a procédé à 5 acquisitions représentant 53 lots, pour un montant total à terme (une fois tous les appels de fonds payés et les VEFA livrées) de 12 868 725 euros frais et droits inclus. Au cours de l'exercice 2019, 5 000 parts d'une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI gérée par Primonial REIM) ont été acquises pour 922 250 euros par Patrimmo Croissance.

DATE D'ACQUISITION	BÂTIMENT – ADRESSE	VILLE	SECTEUR	MONTANT ACQUISITION DI (AEM)	SURFACES EN M ²	NOMBRE DE LOTS
16/05/19	Le Midi – 38-42, avenue du Midi	Saint-Maur-des-Fossés (94)	Région parisienne	6 518 455	2 013	32
05/07/19	Chernoviz – 9 bis, rue Chernoviz	Paris (75)	Paris	2 234 812	272	2
12/12/19	Le Liseré – Allée des Mannequins	Villeneuve-d'Ascq (59)	Province	1 314 622	547	8
12/12/19	Domaine de Rose – 1 700, ancien chemin de Toulon	Sanary-sur-Mer (83)	Province	1 786 065	436	7
27/12/19	Le Concorde – 13, rue de Genève	Annemasse (74)	Province	1 009 780	503	4
TOTAL				12 863 734	3 770	53

TRAVAUX

Compte tenu de la politique d'investissement de Patrimmo Croissance, il n'y a pas de travaux comptabilisés, ceux-ci étant à la charge des usufruitiers.

RATIO D'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2019

Ratio d'endettement maximal statutaire	30 %
Valeur d'expertise au 31/12/2019 par transparence*	83 352 875
Dette au 31/12/2019**	5 950 004
Ratio d'endettement 2019	7,14 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,1

* Incluant les valeurs d'expertises des actifs détenus via des participations.

** Analyse par transparence.

► RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Patrimmo Croissance a terminé l'exercice 2019 avec un résultat déficitaire, par part en jouissance, de (0,41) euros. Compte tenu de la politique d'investissement de la SCPI, il n'y a pas de distribution au titre des revenus fonciers et financiers et donc pas de rendement par part.

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	481,40	506,40	533,00	560,36	588,26
Résultat ⁽¹⁾	N/A	N/A	(0,90)	(0,84)	(0,41)
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Report à nouveau cumulé par part en jouissance ⁽⁴⁾	N/A	(2,24)	(2,49)	(2,72)	(2,64)

(1) Dividende, résultat et TDVM pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

(3) TDVM : Taux de distribution sur Valeur de Marché : division du dividende brut versé au titre de l'année N

(y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Patrimmo Croissance compte 859 associés au 31 décembre 2019. Au cours de l'exercice, 30 000 nouvelles parts ont été souscrites. Il y a eu des demandes de retrait pour 227 parts. Ces demandes de retrait ont été satisfaites assurant la fluidité du marché des parts. Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de cession.

Avec 156 702 parts au prix de souscription de 615,58 euros au 31 décembre 2019, la capitalisation de Patrimmo Croissance s'élève à 96 462 617 euros.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE ⁽¹⁾
2014 – 2015	20 089 200,00	24 223 218,60	50 223	66	2 702 204,93	505,00
2016	28 082 800,00	10 249 023,82	70 207	144	1 225 783,26	531,01
2017	42 572 800,00	19 724 692,44	106 432	402	2 374 037,69	558,36
2018	50 771 600,00	11 721 813,62	126 929	621	1 405 994,59	586,26
2019	62 680 800,00	17 844 999,28	156 702	859	2 150 671,89	615,58

Le prix de souscription a évolué de 586,26 euros à 615,58 euros soit une progression de 5,00 % sur 1 an et de 28,25 % depuis la création de Patrimmo Croissance. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription a donc évolué de 516,14 euros à 541,96 euros en 2019.

Patrimmo Croissance est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (635,90 euros au 31 décembre 2019).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

► ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS DEPUIS LA CRÉATION

	2014-2015		2016		2017		2018		2019	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Recettes locatives brutes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,86	0,95 %	0,69	2,86 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers	89,62	99,05 %	23,45	97,14 %	37,40	100,00 %	0,62	100,00 %	1,10	100,00 %
TOTAL DES REVENUS	90,48	100,00 %	24,14	100,00 %	37,40	100,00 %	0,62	100,00 %	1,10	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	0,82	0,91 %	0,14	0,58 %	0,76	2,03 %	0,59	96,00 %	0,23	20,83 %
Autres frais de gestion *	90,57	100,10 %	24,63	102,03 %	37,09	99,17 %	0,84	135,74 %	1,20	108,54 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges immobilières non récupérées	0,79	0,87 %	0,55	2,28 %	0,45	1,20 %	0,02	3,95 %	0,08	7,34 %
SOUS TOTAL – CHARGES EXTERNES	92,18	101,88 %	25,32	104,89 %	38,29	102,40 %	1,45	235,69 %	1,51	136,71 %
Amortissements nets										
– patrimoine										
– autres (charges à étaler)										
Provisions										
– dotation nette relative aux provisions pour gros entretiens	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
– dotation nette relative aux autres provisions ⁽¹⁾	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
SOUS TOTAL – CHARGES INTERNES	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
TOTAL DES CHARGES	92,18	101,88 %	25,32	104,89 %	38,29	102,40 %	1,45	235,69 %	1,51	136,71 %
RÉSULTAT	(1,70)	N/A	(1,18)	N/A	(0,90)	N/A	(0,84)	N/A	(0,41)	N/A
Report à nouveau	0,00	0,00 %	(2,24)	(9,28 %)	(2,49)	(6,65 %)	(2,72)	(440,50 %)	(2,64)	(238,94 %)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du Commissaire aux Comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de dépositaire, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Le résultat par part de la SCPI, déficitaire, s'établit ainsi à (0,41) euros par part en jouissance. Compte tenu de la politique d'investissement de Patrimmo Croissance, il n'y a pas de distribution des revenus fonciers et financiers.

▶ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDE DE CESSIIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSIION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS, LES RETRAITS (EN EUROS H.T)
2014 – 2015	10	N/A	0	30 jours	0
2016	0	0	0	N/A	0
2017	233	0,33 %	0	30 jours	0
2018	58	0,05 %	0	30 jours	0
2019	227	0,18 %	0	30 jours	0

▶ VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2019

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- ▶ comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- ▶ de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- ▶ de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur immobilisée des acquisitions	67 353 891,55
Participations financières	3 568 362,82
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(148 826,46)
Valeur comptable	70 773 427,91
Valeur comptable ramenée à une part	451,64
Valeur des immeubles « actuelle »	78 823 620,00
Valeur des parts de société « actuelle »	3 639 357,19
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(148 826,46)
Valeur de réalisation	82 314 150,73
Valeur de réalisation ramenée à une part	525,29
Valeur de réalisation	82 314 150,73
Frais d'acquisition des immeubles	5 438 830,00
Commission de souscription *	11 893 989,68
Valeur de reconstitution	99 646 970,41
Valeur de reconstitution ramenée à une part	635,90

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

▶ EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2018*	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
Fonds collectés	65 918 748,48	17 861 407,13	83 780 155,61
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	-	-	-
Moins value renouvellements immobilisations	-	-	-
Achats d'immeubles (directs ou indirects)	(55 759 711,79)	(15 162 542,58)	(70 922 254,37)
Comptes courants	-	-	-
Indemnité d'immobilisations versée	-	(126 041,00)	(126 041,00)
Frais d'acquisition des immobilisations	(2 241 704,87)	(546 951,39)	(2 788 656,26)
Commission de souscription	(7 692 483,79)	(2 150 671,89)	(9 843 155,68)
Reconstitution du report à nouveau	-	-	-
Frais de caution bancaire	(3 073,20)	-	(3 073,20)
Emprunts	-	4 700 000,00	4 700 000,00
SOMMES RESTANT À INVESTIR	221 774,83	4 575 200,27	4 796 975,10

* Depuis l'origine de la société.

► INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2019, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

FACTURES REÇUES

ARTICLE D. 441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		48 357,40			11 793,21	60 150,61
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		28,00 %			6,83 %	34,83 %
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

FACTURES ÉMISES

ARTICLE D. 441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)						
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						

► CHANGEMENTS SUBSTANTIELS APPORTÉS À LA SCPI DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

La Société de Gestion rappelle que l'assemblée générale annuelle tenue en 2019 a approuvé les précisions apportées aux modalités de calcul des commissions de gestion, d'acquisition et de cession, qui expliquent comment sont neutralisés les risques de perception de ces commissions à plusieurs niveaux. Ces bases de calcul figurent dans les statuts et la note d'information de la SCPI.

► PROFIL DE RISQUE

L'investissement en parts de cette SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande. La politique d'investissement portant sur l'acquisition de la nue-propriété d'un patrimoine et ne disposant donc pas de l'usufruit, la SCPI ne percevra pas de revenus fonciers. Ainsi, l'investissement en parts de cette SCPI ne procurera pas de distribution au titre des revenus fonciers et financiers.

L'investissement en parts de PATRIMMO CROISSANCE est un investissement de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement étant investi exclusivement en immobilier, il est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant pas le retrait de vos parts.

En cas de souscription à crédit, l'attention du souscripteur est attirée sur le fait que la SCPI ne distribuera pas de revenus et que par ailleurs le capital n'étant pas garanti, en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance du remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourra demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que PATRIMMO CROISSANCE est une SCPI pouvant statutairement recourir à :

- l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements en état futur d'achèvement, dans l'anticipation de la collecte ;
- des acquisitions payables à terme (VEFA) à hauteur de 100 % de la valeur comptable des actifs afin de constituer son patrimoine.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est inchangé. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,1 au 31 décembre 2019. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

► PROFIL DE LIQUIDITÉ

Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité de la SCPI Patrimmo Croissance est par conséquent organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

► POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2019, 36 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

Primonial REIM prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Votre Société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son Conseil de Surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération non incitatives à la prise de risques. Il se tient au moins une fois par an.

► ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2019

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Primonial REIM à ses collaborateurs a représenté 11 172 000 euros pour un effectif moyen de 137,0 ETP.

Primonial REIM a consacré un budget de 44 % (70 % en rémunération fixe et 30 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Primonial REIM ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent. Aucun mécanisme de *carried-interest* n'a été mis en place par Primonial REIM.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'€	AU TITRE DES PERFORMANCES 2019
Salaires fixes	9 021
% du total des rémunérations	81 %
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 151
% du total des rémunérations	19 %
dont rémunérations variables non différées	2 151
dont rémunérations variables différées	0
TOTAL	11 172
ETP moyen	137,0

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissement ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'€	AU TITRE DES PERFORMANCES 2019
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	2 442
% du total des rémunérations	50 %
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	2 463
% du total des rémunérations	50 %
TOTAL	4 905
Dont salaires fixes	70 %
Dont rémunération variable	30 %

► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Primonial REIM s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un deuxième niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Primonial REIM est également en charge du contrôle des risques de deuxième niveau ;
- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'Audit interne de Primonial.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne, Comités des risques et Comités LCBFT et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Primonial REIM.



LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2019



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	31/12/2019		31/12/2018	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	67 353 891,55	78 823 620,00	53 113 498,97	62 039 728,60
Terrains et constructions locatives	55 500 501,67	64 665 399,00	46 311 974,67	53 457 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	11 853 389,88	14 158 221,00	6 801 524,30	8 582 728,60
Agencements, aménagements, installations				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Amortissements des aménagements et installations				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien				
Titres financiers contrôlés	3 568 362,82	3 639 357,19	2 646 212,82	2 717 207,19
Immobilisations financières contrôlées	3 568 362,82	3 639 357,19	2 646 212,82	2 717 207,19
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	70 922 254,37	82 462 977,19	55 759 711,79	64 756 935,79
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Titres financiers non contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titres de participation				
Dépréciation des immobilisations financières autres que titres de participation				
Créances	4 879 246,18	4 879 246,18	308 014,62	308 014,62
Locataires et comptes rattachés	22 432,17	22 432,17	0,00	0,00
Provisions pour dépréciation des créances locataires				
Créances fiscales				
Fournisseurs et comptes rattachés	4 763 964,01	4 763 964,01	216 538,80	216 538,80
Autres créances	92 850,00	92 850,00	91 475,82	91 475,82
Valeurs de placement et disponibilités	4 863 195,23	4 863 195,23	1 177 976,88	1 177 976,88
Valeurs mobilières de placement				
Autres disponibilités	4 863 195,23	4 863 195,23	1 177 976,88	1 177 976,88
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	9 742 441,41	9 742 441,41	1 485 991,50	1 485 991,50
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	(9 891 267,87)	(9 891 267,87)	(1 579 997,70)	(1 579 997,70)
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus				
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(4 701 880,00)	(4 701 880,00)	0,00	0,00
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices	0,00	0,00	(745 690,93)	(745 690,93)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(218 363,54)	(218 363,54)	(276 523,71)	(276 523,71)
– Locataires et comptes rattachés				
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(673,00)	(673,00)	0,00	0,00
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(4 330 522,53)	(4 330 522,53)	(502 869,70)	(502 869,70)
– Associés à régulariser	(639 828,80)	(639 828,80)	(54 913,36)	(54 913,36)
– Associés dividendes à payer				
– Autres dettes diverses				
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(9 891 267,87)	(9 891 267,87)	(1 579 997,70)	(1 579 997,70)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	1 065,22	1 065,22
Produits constatés d'avance				
TOTAL V (Comptes de Régularisation)	0,00	0,00	1 065,22	1 065,22
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	70 773 427,91		55 666 770,81	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾		82 314 150,73		64 663 994,81

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{ER} JANVIER 2019 AU 31 DÉCEMBRE 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2019	AFFECTATION 2018	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2019 ⁽¹⁾
Capital	50 771 600,00		11 909 200,00	62 680 800,00
Capital souscrit	50 771 600,00		11 909 200,00	62 680 800,00
Primes d'émission et de fusion	5 209 886,62		3 254 583,85	8 464 470,47
Primes d'émission ou de fusion	15 147 148,48		5 952 207,13	21 099 355,61
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(7 564 013,77)		(2 114 707,26)	(9 678 721,03)
Prélèvement sur prime d'émission – Cautions bancaires	(3 073,20)			(3 073,20)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais d'acquisition	(2 241 704,87)		(546 951,39)	(2 788 656,26)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable	(128 470,02)		(35 964,63)	(164 434,65)
Écart de réévaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	(217 769,24)	(96 946,57)		(314 715,81)
Résultat de l'exercice	(96 946,57)	96 946,57	(57 126,75)	(57 126,75)
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	(96 946,57)	96 946,57	(57 126,75)	(57 126,75)
Acomptes sur distribution				
TOTAL GÉNÉRAL	55 666 770,81		15 106 657,10	70 773 427,91

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

	31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers		
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées	133 186,32	71 444,90
Produits annexes	22 432,17	
Reprises de provisions pour gros entretien		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	155 618,49	71 444,90
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Travaux de gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	77 290,43	58 408,63
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	77 290,43	58 408,63
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	78 328,06	13 036,27
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	2 697 623,28	1 853 525,11
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits d'exploitation	0,07	0,32
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	2 697 623,35	1 853 525,43
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	32 409,15	68 587,10
Commissions de souscription	2 150 671,89	
Charges d'exploitation de la société	546 951,39	1 853 525,11
Diverses charges d'exploitation	63 145,81	41 394,73
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
Autres charges		1,33
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	2 793 178,24	1 963 508,27
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	(95 554,89)	(109 982,84)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0,00	0,00
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	30 213,34	
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	9 686,58	
Dépréciations		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	39 899,92	0,00
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	(39 899,92)	0,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	0,00	0,00
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	(57 126,75)	(96 946,57)

ANNEXE FINANCIÈRE

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- au règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1. DÉROGATIONS

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- à la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

A) RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017 les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine) ;
- un tableau de variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels ;
- les engagements hors bilan.

B) PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

Agencements, aménagements et installations

Les travaux d'aménagement, d'agencement et d'installation réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ».

Au 31 décembre 2019, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature dans la SCPI Patrimmo Croissance.

Remplacement d'éléments d'un actif

Depuis le 1^{er} janvier 2017 et selon l'article 131-35 du règlement susvisé, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2019, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

Immeubles acquis en VEFA

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisations en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisations en cours est transféré en compte d'immobilisations avec une ventilation entre la quote-part du terrain et la construction. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels de fonds (conformité par exemple) seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisations. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion en 2019 s'élèvent à 2 150 671,89 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Frais d'acquisition

Depuis le 1^{er} janvier 2012, et conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Les frais d'acquisitions des immobilisations acquises en 2019 s'élèvent à 546 951,39 euros. Ils ont fait l'objet d'une imputation sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

Depuis la transposition de la directive AIFM, une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe *Asset Management* puis validées par l'évaluation interne indépendante de Primonial REIM.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre trois méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais ;
- la méthode par évaluation des *cash-flows* (DCF).

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Patrimmo Croissance est de 78 823 620 euros hors droits.

Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admises à l'actif des SCPI

Dans le cadre de la directive AIFM 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, et suite à la modification de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, les SCPI sont autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L. 422-1 et L. 423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

À ces fins, et dans le respect de la recommandation comptable en vigueur, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2019, la SCPI Patrimmo Croissance détient des participations dans le capital de la SCPI Primovie pour un montant total de 3 568 362,82 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de cette dernière s'établit à 3 639 357,19 euros.

Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers.

Les titres de participations non contrôlées suivent eux les principes généraux du plan comptable général et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

Entretien des immeubles

Le plan comptable des SCPI dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretien.

Les provisions pour gros entretien sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, et selon l'article 141-22 du règlement ANC n°2016-03 : « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretien, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. »

L'article 141-23 du règlement ANC n°2016-03 précise : « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. »

Ce traitement a fait l'objet d'une modification de la note d'information de la SCPI.

Au cours de l'exercice 2019, aucune provision pour gros entretien n'a été constatée.

Plus ou moins-values de cession

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat et sont inscrites au passif du bilan.

Depuis le 1^{er} janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, à la vue de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement à la vue de leur déclaration de résultat.

Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, et si le stock de plus-value le permet, la SCPI proposera à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondra pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers résident dans un état non-membre de l'UE. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés résident dans un état non-membre de l'UE, relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduit par un versement en numéraire.

Au cours de l'exercice 2019, aucune cession d'actif immobilier n'a été réalisée.

Provisions pour dépréciation des créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de Gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2019, aucune provision pour dépréciation des créances n'a été constatée.

Commission de gestion

Lors de l'assemblée générale mixte du 10 juillet 2019, le calcul de la commission de gestion a fait l'objet d'une modification et d'une mise à jour de la note d'information des SCPI.

Auparavant, elle était calculée comme suit :

- 80 % HT maximum (soit 96 % TTC) des produits financiers nets pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement.

Son calcul inclut dorénavant les SCI dont elle détient une participation, soit :

- 10 % HT maximum (+ TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
- 80 % HT maximum (+ TVA au taux en vigueur) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participations payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au 31 décembre 2019, compte tenu du changement de méthode, la commission de gestion s'élève à 32 409,15 euros. Au 31 décembre 2018, elle s'élevait à 68 587,10 euros.

Refacturation du *Property Management* à la Société de Gestion

La SCPI Patrimmo Croissance refacture à la Société de Gestion 80 % des produits financiers nets encaissés.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la SCPI inclut également dans sa refacturation 100 % des honoraires de gestion facturés par le *Property Management* aux sociétés dans laquelle elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul, les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2019, compte tenu du changement de méthode, la commission refacturée s'élève à 22 432,17 euros. Au 31 décembre 2018, elle s'élevait à 0,00 euros.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRIMONIAL REIM	
RÉMUNÉRATIONS VERSÉES	
Commission de souscription (HT)	2 150 671,89
Commission de gestion (HT)	32 409,15
Commission de cession d'actifs immobiliers (HT)	
Commission de réinvestissement (HT)	
SCPI Primovie	
Avances en comptes courant	
Intérêts des avances en comptes courant	
Dividendes encaissés	133 186,32

FAITS SIGNIFICATIFS 2019

Néant.

ÉVÉNEMENTS POST CLOTURE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020.

Ces événements postérieurs à la clôture de l'exercice n'ont pas conduit à ajuster les comptes 2019 mais pourraient avoir un impact sur l'évaluation et la performance de la société, sans néanmoins remettre en cause sa continuité d'exploitation pendant les 12 prochains mois.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2019	2018
COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE		
Produits de la SCPI	2 853 241,84	1 924 970,33
dont loyers	0,00	0,00
Total des charges	2 910 368,59	2 021 916,90
Résultat	(57 126,75)	(96 946,57)
Dividende	0,00	0,00
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE		
Capital social	62 680 800,00	50 771 600,00
Total des capitaux propres	70 773 427,91	55 666 770,81
Immobilisations locatives	67 353 891,55	53 113 498,97
Titres, parts et actions des entités contrôlées	3 568 362,82	2 646 212,82

.../...

	GLOBAL 2019	PAR PART 2019
AUTRES INFORMATIONS		
Bénéfice / Perte	(57 126,75)	(0,41)*
Dividende	0,00	0,00*
PATRIMOINE		
Valeur vénale / expertise	82 462 977,19	526,24
Valeur comptable	70 773 427,91	451,64
Valeur de réalisation	82 314 150,73	525,29
Valeur de reconstitution	99 646 970,41	635,90

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Résidentiel	55 500 501,67	64 665 399,00	46 311 974,67	53 457 000,00
TOTAL	55 500 501,67	64 665 399,00	46 311 974,67	53 457 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS*				
Résidentiel	11 853 389,88	14 158 221,00	6 801 524,30	8 582 728,60
TOTAL	11 853 389,88	14 158 221,00	6 801 524,30	8 582 728,60
PARTICIPATIONS FINANCIÈRES – TITRES DE PARTICIPATIONS				
SCPI Primovie (19 733 parts)	3 568 362,82	3 639 357,19	2 646 212,82	2 717 207,19
TOTAL	3 568 362,82	3 639 357,19	2 646 212,82	2 717 207,19
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	70 922 254,37	82 462 977,19	55 759 711,79	64 756 935,79
AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	70 922 254,37	82 462 977,19	55 759 711,79	64 756 935,79

* La valeur estimée des immobilisations en cours ne tient compte que de la valeur d'expertise des VEFA, l'expertise des immeubles en travaux est constatée dans le cadre terrains et constructions locatives.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

VILLE	ADRESSE	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	VALEUR D'ACQUISITION HORS TAXES, DROITS INCLUS	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEUR COMPTABLE
Vélizy (78)	Happy Velizy – 3, avenue Morane Saulnier	28/11/2014	738	1 962 237,82	35 556,82		1 926 681,00
Rouen (76)	Futur'en Seine – Rue Amédée Dormoy	16/12/2014	236	457 749,60	8 617,60		449 132,00
Rouen (76)	Riva – Rue Amédée Dormay	16/12/2014	252	480 495,00	9 450,00		471 045,00
Le Perreux-sur-Marne (94)	Villa Positano II – 59 bis, avenue Ledru–Rollin	18/12/2014	183	670 246,74	12 401,94		657 844,80
Nice (06)	West Park – Boulevard Maître Maurice Slama	30/12/2014	440	1 143 745,55	20 770,55		1 122 975,00
La Ciotat (13)	Les Terrasses de Figuerolles – Avenue des Calanques	30/12/2014	1 329	3 273 441,49	56 106,49		3 217 335,00
Villeurbanne (69)	Urban Eden – 61, rue Anatole France	30/12/2014	119	326 638,28	6 718,28		319 920,00
Le Rouret (06)	Pierres de Provence – Route de Nice	26/01/2015	81	224 520,72	5 291,72		219 229,00
Mérignac (33)	Jeu de Paume – 369, avenue de Verdun	24/02/2015	159	353 928,81	7 410,89		346 517,92
Levallois-Perret (92)	Renaissance – 121/125 bis, rue Jean Jaurès	03/06/2015	589	3 229 270,79	186 659,79		3 042 611,00

.../...

VILLE	ADRESSE	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	VALEUR D'ACQUISITION HORS TAXES, DROITS INCLUS	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEUR COMPTABLE
Gex (01)	Castle Park – Rue de Paris	26/06/2015	388	1 072 828,91	19 277,91		1 053 551,00
Castelnau-le-Lez (34)	Madison Avenue – 1 134, avenue de l'Europe	29/06/2015	427	1 059 696,09	19 054,09		1 040 642,00
Bordeaux (33)	Le Quadrige – 223, avenue d'Arès	01/07/2015	1 367	4 164 680,00	251 240,00		3 913 440,00
Paris (75)	Parc & Lumière – rue de la Convention	04/11/2015	390	2 852 183,24	49 110,24		2 803 073,00
Paris (75)	Carré Vaugirard – 86, rue Olivier de Serres	14/12/2015	213	1 402 543,99	73 852,99		1 328 691,00
Levallois-Perret (92)	Le Dôme Marjolin – Rue Marjolin	24/12/2015	182	949 957,47	17 792,47		932 165,00
Paris (75)	15° Art – 8/10, passage de Dantzig	28/01/2016	622	4 743 786,95	77 976,95		4 665 810,00
Lyon (69)	Le Parvis des Lumières – Rue Philibert Delorme	24/05/2016	259	910 512,25	53 007,69		857 504,56
Rueil-Malmaison (92)	Les Terrasses de la Malmaison 1 – 5/7, avenue de Versailles	11/07/2016	732	3 443 126,46	64 445,04		3 378 681,42
Rueil-Malmaison (92)	Les Terrasses de la Malmaison 2 – 5/7, avenue de Versailles	11/07/2016	321	1 430 323,26	27 215,48		1 403 107,78
Paris (75)	Saint-Jacques – 52, boulevard Saint-Jacques	29/03/2017	375	3 761 788,12	203 147,00		3 558 641,12
Chaville (92)	Villa Dauphine – 491, avenue Roger Salengro	16/06/2017	418	1 614 886,24	28 825,00		1 586 061,24
Montevrain (77)	Cœur du Mont – Avenue de la Société des Nations	26/06/2017	803		119 640,08	1 819 164,74	1 819 164,74
Antibes (06)	Cap Azur – 921, chemin de St Claude	28/09/2017	265	838 363,95	16 473,12		821 890,83
Levallois-Perret (92)	L'Arcade – 114, rue Louis Rouquier	04/12/2017	114	813 886,28	73 528,28		740 358,00
Levallois-Perret (92)	La Rotonde – 47, avenue Jean Jaurès	18/12/2017	74	482 514,57	33 259,57		449 255,00
Paris (75)	Bolivar Parc – 43, av. Simon Bolivar	21/12/2017	211	1 202 825,56	70 296,56		1 132 529,00
Paris (75)	Carré Pereire – 3/5, rue Guillaume Tell	21/12/2017	151	1 220 879,68	68 144,68		1 152 735,00
Paris (75)	Atelier Saint-Antoine – 9, rue Charrière	28/12/2017	572		66 425,00	3 130 340,30	3 130 340,30
Paris (75)	Carré Daumesnil – 9, rue de Toul	28/12/2017	550		72 996,00	388 022,50	388 022,50
Wasquehal (59)	Double You – Rue Vauban	29/12/2017	435		20 752,91	924 369,97	924 369,97
Colombes (92)	Le Mansart – 3/7, rue Saint-Denis	25/01/2018	648		45 279,45	1 808 383,24	1 808 383,24
Villejuif (94)	Les terrasses d'Aragon – 30, avenue Stalingrad	20/04/2018	738		45 058,49	1 999 222,95	1 999 222,95
Aix-en-Provence (13)	Nouvelles Scènes – 6, boulevard Ferdinand de Lesseps	09/10/2018	911		58 239,00	99 902,75	99 902,75
Fontenay-aux-Roses (92)	Le Domaine de Pégase – Boulevard Aristide Briand	09/10/2018	226		18 022,06	23 854,74	23 854,74
Caen (14)	Val Verde – 68/74, avenue Paul Langevin	09/10/2018	834		38 914,27	61 837,57	61 837,57
Mont-Saint-Aignan (76)	L'Atik – Avenue du Mont aux Malades	16/10/2018	1 032		33 284,68	1 505 270,51	1 505 270,51
Neuilly-sur-Seine (92)	Le Clos Savaron – 67, rue Henri Gorjus	28/12/2018	176	1 246 800,00	68 500,00		1 178 300,00
Lyon (69)	Le First – 40, bd du Général Leclerc	28/12/2018	912	2 695 248,00	153 000,00		2 542 248,00
Saint-Maur-des-Fossés (94)	Le Midi – 38/42, avenue du Midi	16/05/2019	2 013	6 518 455,00	367 720,00		6 150 735,00
Paris (75)	9 bis, rue Chernoviz	05/07/2019	272	2 235 612,27	137 150,27		2 098 462,00
Sanary-sur-Mer (83)	Domaine de Rose – 1 700, ancien Chemin de Toulon	12/12/2019	436		30 984,09	53 581,95	53 581,95
Villeneuve-d'Ascq (59)	Le Liseré – Allée des Mannequins	12/12/2019	547		13 870,10	39 438,66	39 438,66
Annemasse (74)	Le Concorde – 13, rue de Genève	27/12/2019	503	942 617,29	3 287,29		939 330,00
TOTAL IMMOBILIER DIRECT			22 243	57 725 790,38	2 788 754,84	11 853 389,88	67 353 891,55
	SCPI Primovie (19 733 parts)			3 568 362,82			3 568 362,82
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (Participations financières)			0	3 568 362,82	-	-	3 568 362,82
TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)			0	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL			22 243	61 294 153,20	2 788 754,84	11 853 389,88	70 922 254,37

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE PART DÉTENUE (EN %)
TITRES, PARTS OU ACTIONS						
SCPI Primovie	3 568 362,82	3 639 357,19	2 339 362 400,00	103 369 344,49	2 495 357 100,50	0,13 %
TOTAL	3 568 362,82	3 639 357,19				

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1^{er} JANVIER 2019 ET LE 31 DÉCEMBRE 2019

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde au 01/01/2019	46 311 974,67
Cessions de l'exercice	Néant
Acquisitions de l'exercice	
Saint-Maur-des-Fossés (Le Midi – 38/42, avenue du Midi)	6 150 735,00
Chernoviz (9, bis rue Chernoviz)	2 098 462,00
Annemasse (Le Concorde – 13, rue de Genève)	939 330,00
SOLDE TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2019	55 500 501,67

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	
Solde au 01/01/2019	6 801 524,30
Comptabilisations de l'exercice	
Cœur du Mont – Av. de la Société des Nations	229 404,10
Atelier Saint-Antoine – 9, rue Charrière	1 112 694,31
Carré Daumesnil – 9, rue de Toul	388 022,50
Les terrasses d'Aragon – 30, avenue Stalingrad	1 124 563,05
Le Mansart – 3/7, rue Saint-Denis	482 235,41
Double You – Rue Vauban	169 782,29
L'Atik – Avenue du Mont aux Malades	1 452 143,31
Domaine de Rose – 1 700, ancien Chemin de Toulon	53 581,95
Le Liseré – Allée des Mannequins	39 438,66
Livraison d'immobilisations en cours	Néant
SOLDE DES IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31/12/2019	11 853 389,88

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
Solde au 01/01/2019	2 646 212,82
Comptabilisations de l'exercice	
SCPI Primovie	922 150,00
SOLDE DES TITRES, PARTS, ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2019	3 568 362,82

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Il n'y a pas eu de charges ou de produits constatés d'avance sur l'exercice 2019.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs factures non parvenues	157 737,66
Locataires avoirs à établir	0,00
État – Charges à payer	673,00
Charges d'intérêts sur emprunt	1 880,00
Intérêts à payer	0,00
TOTAL	160 290,66

PRODUITS À RECEVOIR	
Rétrocession commission de souscription	92 850,00
Fournisseurs avoir à recevoir	4 443 486,11
Locataires Factures à établir	22 432,17
TOTAL	4 558 768,28

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 4 863 195,23 euros au 31 décembre 2019.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine sur le compte principal de la SCPI font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à payer) sur ces placements au 31 décembre 2019 est de 0 euro.

EMPRUNTS

LIGNES DE CRÉDIT	DATE	PLAFONDS	TIRÉ AU 31/12/2019 (HORS ICNE)	TAUX	REMBOURSEMENT	DURÉE
BANQUE PALATINE	20/12/2019	5 000 000,00	4 700 000,00	1,20%	In Fine	2 ans
TOTAL		5 000 000,00	4 700 000,00			

DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Compte tenu de la politique d'investissement de la SCPI, il n'y a pas de charges refacturées.

DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	0,00
Taxes Foncières et TOM non refacturables	0,00
Taxes Bureaux non refacturables	0,00
Assurances	0,00
Frais d'actes et contentieux	0,00
Honoraires de gestion	11 426,00
Honoraires d'expertises	65 864,43
Honoraires d'avocats	0,00
Honoraires relocation	0,00
Honoraires divers	0,00
Honoraires arbitrages	0,00
TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	77 290,43

COMMISSION DE GESTION

Commission de gestion SCPI	37 823,01
Commission de gestion par transparence (filiales)	(10 815,39)
Commission de gestion HT	27 007,62
Abandon partiel HT de la commission de gestion	0,00
Commission de gestion totale HT	27 007,62
Commission de gestion totale TTC	32 409,15

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires Commissaires aux comptes	8 634,00
Honoraires Dépositaires	9 600,00
Information des associés (BT, Rapport annuel)	31 216,92
Cotisation AMF	(950,36)
Taxes diverses – CVAE – CET	160,00
Frais d'actes et contentieux	869,73
Frais bancaires	13 615,32
Charges diverses de gestion	0,20
Pertes sur créances irrécouvrables	0,00
TOTAL	63 145,81

CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	30 213,34
Intérêts bancaires	9 686,58
TOTAL	39 899,92

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Dividendes perçus SCPI Primovie	133 186,32
TOTAL	133 186,32

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018

Résultat 2018	(96 946,57)
Report à nouveau antérieur	(217 769,24)
TOTAL DISTRIBUABLE	(314 715,81)
Distribution 2018	0,00
TOTAL DE LA DISTRIBUTION	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	(314 715,81)

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS FINANCIERS

POUR L'EMPRUNT DE 5 000 000 EUROS AVEC LA BANQUE PALATINE

La SCPI Patrimmo Croissance s'engage à respecter le ratio financier suivant :

Ratio LTV

Le ratio LTV doit, à tout moment, être inférieur ou égal à trente pour cent (30 %).

ENGAGEMENTS DONNÉS

- ▶ Le 26/06/2017, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Montévrain, 298 rue d'Amsterdam, pour un montant de 1 876 508,27 euros TTC. Au 31/12/2019, les montants appelés par le vendeur étaient de 1 181 916,74 euros. Au 31/12/2019, il reste 57 343,53 euros à verser.
- ▶ Le 21/12/2017, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Villejuif, 30 avenue de Stalingrad, pour un montant de 2 499 029,50 euros TTC. Au 31/12/2019, les montants appelés par le vendeur étaient de 1 999 222,95 euros. Au 31/12/2019, il reste 499 806,50 euros à verser.
- ▶ Le 28/12/2017, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Paris 12^e, 9 rue de Toul, pour un montant de 3 880 224,46 euros TTC. Au 31/12/2019, les montants appelés par le vendeur étaient de 3 880 224,46 euros. Au 31/12/2019, il reste 3 492 201,96 euros à verser.
- ▶ Le 29/12/2017 un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Wasquehal, pour un montant de 943 234,60 euros TTC. Au 31/12/2019, les montants appelés par le vendeur étaient de 924 369,97 euros. Au 31/12/2019, il reste 18 864,63 euros à verser.
- ▶ Le 28/12/2017, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Paris, Atelier Saint-Antoine, pour un montant de 3 686 221,39 euros TTC. Au 31/12/2019, les montants appelés par le vendeur étaient de 3 129 840,30 euros. Au 31/12/2019, il reste 556 381,09 euros à verser.
- ▶ Le 25/01/2018, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Colombes, 3 rue Saint-Denis, pour un montant de 2 411 177,07 euros TTC. Au 31/12/2019, les montants appelés par le vendeur étaient de 1 808 383,24 euros. Au 31/12/2019, il reste 602 793,83 euros à verser.
- ▶ Le 13/07/2018, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Fontenay aux roses, 68 avenue Paul Langevin, pour un montant de 795 158 euros TTC. Au 31/12/2019, les montants appelés par le vendeur étaient de 23 854,74 euros. Au 31/12/2019, il reste 771 303,26 euros à verser.
- ▶ Le 09/10/2018, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Caen, boulevard Aristide Briand, pour un montant de 2 061 277 euros TTC. Au 31/12/2019, les montants appelés par le vendeur étaient de 61 837,57 euros. Au 31/12/2019, il reste 1 999 439,43 euros à verser.
- ▶ Le 16/10/2018, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Mont Saint Aignan, 38 rue du Tronquet, pour un montant de 1 770 906,50 euros TTC. Au 31/12/2019, les montants appelés par le vendeur étaient de 1 505 270,51 euros. Au 31/12/2019, il reste 265 635,99 euros à verser.
- ▶ Le 09/10/2019, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Aix-en-Provence, 6 boulevard Ferdinand de Lesseps, pour un montant de 3 330 081,00 euros TTC. Au 31/12/2019, les montants appelés par le vendeur étaient de 99 902,75 euros. Au 31/12/2019, il reste 3 230 178,25 euros à verser.
- ▶ Le 12/12/2019, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Sanary-sur-Mer, 1 700 ancien Chemin de Toulon, pour un montant de 1 786 065,00 euros TTC. Au 31/12/2019, les montants appelés par le vendeur étaient de 53 582,00 euros. Au 31/12/2019, il reste 1 732 483,00 euros à verser.
- ▶ Le 12/12/2019, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition d'un actif situé à Villeneuve-d'Ascq, allée des Mannequins, pour un montant de 1 319 612,80 euros TTC. Au 31/12/2019, les montants appelés par le vendeur étaient de 39 588,00 euros. Au 31/12/2019, il reste 1 280 024,80 euros à verser.



CLARIFICATION ARTISANALE

BOULANGERIE *M. Fournier* PATISSERIE

Florentin

BOULANGERIE . PATISSERIE

CARRÉ VAUGIRARD – PARIS 15
Droits photo : Solange Becker

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE





Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de Patrimmo Croissance.

1. Au cours de l'exercice 2019, Patrimmo Croissance a émis 30 000 parts nouvelles dont 227 ont permis de compenser les demandes de retrait. Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de cession.
2. Le prix de souscription de Patrimmo Croissance a évolué à un rythme mensuel. Au cours de l'exercice il est passé de 586,26 euros à 615,58 euros. La valeur de retrait a progressé conjointement de 516,14 euros à 541,96 euros.
3. Patrimmo Croissance a acquis au cours de l'exercice la nue-propriété de 53 lots dans 5 programmes résidentiels, pour un montant global de 13 millions d'euros.
4. L'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 78 823 620 euros hors droits au 31 décembre 2019.
5. Le résultat net de Patrimmo Croissance est négatif (- 57 126,75 euros). À ce titre, nous vous rappelons que Patrimmo Croissance n'a pas vocation à distribuer un revenu mais à générer des plus-values à long terme, à travers l'évolution mensuelle de sa valeur de part.
6. Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Primonial REIM pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article 22 des statuts, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs, augmentée de 80 % hors taxes des produits financiers nets.
7. Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.
8. Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
9. Le Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification statutaire rendant possible, avec l'accord individuel de chaque associé, la convocation et le vote électronique aux assemblées générales.

Votre Conseil de Surveillance vous invite donc à approuver les projets de résolutions proposées.

Le Conseil de Surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2019

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier PATRIMMO CROISSANCE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier PATRIMMO CROISSANCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 13 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion, arrêté le 13 mai 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du Code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris – La Défense, le 29 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2019

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la Société de Gestion PRIMONIAL REIM

a) Conformément aux dispositions de l'article XXII des statuts, la Société de Gestion PRIMONIAL REIM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- 1) À partir de 2019, La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :
 - 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
 - 80 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;
 - de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2019 s'élève à 27 007,62 euros HT.

- 2) Une commission de souscription d'un montant de 11,96 % TTC, du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour les frais de collecte, de frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement, se répartissant comme suit :

- 10,76 % TTC au titre des frais de collecte ;
- 1 % HT, soit 1,20 % TTC, au titre des frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

Le montant imputé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2019 s'élève à 2 150 671,89 euros HT.

- 3) Une commission d'acquisition ou de cession qui correspond à :

- 1,25 % HT du prix de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- 1,25 % HT du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2019.

- b) Depuis le 1^{er} janvier 2018, PATRIMMO CROISSANCE refacture à la Société de Gestion 100 % des honoraires de gestion facturés par le *Property Manager* (1,5 % des loyers facturés auparavant).

Au titre de l'exercice 2019, le montant de cette refacturation s'élève à 22 432,17 euros HT.

Paris – La Défense, le 29 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE





PROJETS DES RÉOLUTIONS

► ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2019, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.
2. Quitus à la Société de Gestion.
3. Quitus au Conseil de Surveillance.
4. Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.
5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019.
6. Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-value.
7. Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
8. Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
9. Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
10. Non allocation de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.
11. Pouvoirs pour les formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Fixation des modalités de convocation et de vote en assemblée générale par voie électronique, et modification corrélative des statuts et de la note d'information de la Société.
2. Pouvoirs pour les formalités.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2019, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 62 680 800,00 euros, soit une augmentation de 11 909 200,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Primonial Real Estate Investment Management pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 comme suit :

Résultat de l'exercice (perte)	- 57 126,75
Report à nouveau antérieur	- 314 715,81
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	- 371 842,56

AFFECTATION	
DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	0,00
Dont acomptes déjà versés	0,00
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	- 371 842,56
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	- 371 842,56

* Quote-part des plus-values de cessions immobilières générées par les participations, distribuée à la SCPI.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-value dont elle délègue à la Société de

Gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total (x) des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS EN EUROS		PAR PART EN EUROS
Valeur comptable	70 773 427,91	451,64
Valeur de réalisation	82 314 150,73	525,29
Valeur de reconstitution	99 646 970,41	635,90

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société :

- ▶ à contracter des emprunts, et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement, et
- ▶ à procéder à des acquisitions payables à terme (dont VEFA et CPI), et consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la Société de Gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2020, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier les cinquième, sixième, septième et huitième alinéas de l'« Article XXVIII – Assemblées générales » des statuts comme suit :

Formulation initiale :

« Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion.

À défaut elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par l'insertion d'un avis de convocation et par l'envoi d'une lettre ordinaire.

Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. »

Formulation modifiée :

« Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion conformément à la loi et aux présents statuts.

À défaut elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par l'insertion d'un avis de convocation et par l'envoi d'une lettre ordinaire ou d'une convocation électronique ; pour les besoins de l'interprétation des statuts, les convocations électroniques sont en tous points assimilées aux lettres ordinaires. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à

tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Sous la condition d'adresser à la société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jour avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture. »

L'assemblée générale extraordinaire décide en outre de modifier le quinzième alinéa du même article comme suit :

Formulation initiale :

« Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant ou non un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés, ou encore par correspondance, selon les modalités prévues par la réglementation. »

Formulation modifiée :

« Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance. Les associés convoqués par voie électronique votent par voie électronique dans les conditions fixées par la Société de Gestion. Tout vote, mandat, procuration donné électroniquement a même valeur et même opposabilité qu'un vote, mandat ou procuration exprimé sur le papier ; exprimé comme un vote par correspondance, tout vote électronique est pris en compte dans le calcul du quorum, de la majorité et du sens du vote dans les mêmes conditions qu'un vote par correspondance. »

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications qui précèdent.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

▶ GLOSSAIRE

AGRÈMENT : autorisation délivrée par l'AMF aux sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AIFM : La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

AMF : l'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003. Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

ASPIM : créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

- **l'Assemblée Générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes, de l'expert immobilier...
- **l'Assemblée Générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS) : personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL

D'INFORMATION : document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL : Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

CAPITALISATION : reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

COLLECTE BRUTE : montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE : collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES : nommé par l'Assemblée Générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION : droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT) : le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

CONSEIL DE SURVEILLANCE :

représente les associés auprès de la société de gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la société de gestion.

DÉLAI DE JOUISSANCE : décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ : division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE : établissement, indépendant de la société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE : revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE : chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation accepté par l'Assemblée Générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

MARCHÉ DES PARTS : lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.
➤ **marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à

capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

> **marché secondaire :**

c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT : lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PRIME D'ÉMISSION : s'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR : prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION : prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION) : prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

RATIO LTV : rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, entre l'encours des prêts souscrits et la valeur de marché hors taxes, hors droits des immeubles détenus.

RATIO ICR : rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, sur une base de douze (12) mois, entre les loyers hors taxes hors charges perçus par l'emprunteur au titre de l'ensemble des biens et droits immobiliers dont il est propriétaire, diminués des charges non refacturées aux locataires d'une part, et les frais financiers versés au titre des prêts souscrits par l'emprunteur pendant la période considérée d'autre part.

REPORT À NOUVEAU : montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

SCPI À CAPITAL FIXE : le capital maximal est fixé dans les statuts. La société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE : le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI FISCALES : font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

SCPI DE PLUS-VALUES : orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE REVENU : ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION : crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ : le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

TAUX D'OCCUPATION :

> **financier :** exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de

loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

> **physique :** surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE : la SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

TRI : Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE : c'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

VALEUR NOMINALE : valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE :

> **valeur vénale :** valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.
> **valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué) :** valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.
> **valeur de reconstitution :** valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT : dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.



Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros.

Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris – APE 6630Z.

Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043.

Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions

« Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce »

numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France,

et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située au 52-54, rue de la Victoire – 75009 Paris.

SIÈGE SOCIAL

36, rue de Naples – 75008 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23

www.primonialreim.com

La Note d'information de la SCPI Patrimmo Croissance a reçu le visa SCPI n° 14-31 en date du 31 octobre 2014 délivré par l'AMF et a été réactualisée en juillet 2019.

Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet www.primonialreim.com.

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 19 novembre 2014.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.